PROJETO SENDAS PARA O FUTURO

[o Registro de Imóveis ontem, hoje e amanhã]

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

PROJETO SENDAS PARA O FUTURO

[o Registro de Imóveis ontem, hoje e amanhã]

Os desafios representados pelas novas tecnologias batem à porta dos registradores imobiliários brasileiros. É preciso atuar de modo coordenado, planejado e estrategicamente.

Neste workshop vamos conhecer em detalhes as iniciativas dos registradores para reposicionar o Registro de Imóveis no centro das discussões sobre a modernização dos sistemas de segurança jurídica. Além disso, vamos traçar as diretrizes políticas e institucionais formando um *roadmap* para os próximos anos.

Quando?
Onde?
Quem?

O encontro será no **dia 25/6, segunda-feira, a partir das 9h** no Hotel Meliã, na Avenida Paulista. Serão convidados todos aqueles que querem participar da construção do futuro do RI brasileiro.

EXPOSIÇÃO SUGERIDA

9h Café e apresentações

9h30 Vésperas do SREI – o que se fez e planejou para a modernização do RI.
Sérgio Jacomino

10h SREI – CNJ – LSITec. Como o projeto do Registro de Imóveis eletrônico nasceu
Des. Marcelo Martins Berthe e eng. Adriana Unger.

11h ONR – os bastidores da MP 759/2016. Detalhes, embates, divergências. A oposição das centrais estaduais.
Des. Marcelo Martins Berthe e Flauzilino A. dos Santos

12h Processo judicial e processo de registro eletrônicos – pontos de convergência e lições.
Dr. Antônio Carlos Alves Braga Jr.

13h ALMOÇO

15h Agora é lei. O que fazer? Medidas a serem adotadas para concretização do SREI-ONR. Que futuro queremos?
Debates entre os presentes

16h IRIB – reforma de estatuto e eleições. A necessidade de planejamento estratégico
Debates entre os presentes

I LOVE BUROCRACIA!

[para reflexão dos colegas]

Vejam com atenção a reportagem da BandNews aqui. Depois, vejam o site: https://www.escriturasimples.org.br/.
Agora, leiam atentamente o PL 2.417/2015.

A ideia de "desburocratização" é aqui associada à obtenção de certidões e realização de *due diligence* para a aquisição de propriedade. Racionaliza-se (com diminuição de prazos e de burocracia) o processo de compra e venda imobiliária convertendo o notário numa espécie de *escrow*.

1 Não penso que os notários **estejam errados** em buscar soluções para a aflitiva situação de perda de mercado pelo impacto de novas tecnologias (certificados digitais, instrumentos particulares, etc.). O que importa aqui é: com a potencialização e dinamização do notário, a segurança do registro diminui, pois dependente da atuação "purificadora" de outro profissional.

2 **Não se trata de atacar a iniciativa dos notários**. Acho que o Presidente do CNB está certo em defender a atuação desses profissionais. O que quero destacar é o fenômeno de potencialização de processos de saneamento do iter aquisitivo fora do registro e com a atuação de um novo ator – uma espécie de *escrow*.

Doing Business. Perdemos o protagonismo das discussões do *doing business* na medida em que os notários emplacaram a ideia de que a sua atuação na diligência e saneamento vestibular à transação pode afastar a inafastável discussão acerca da burocracia estatal representada pelas exigências de certidões de distribuidores, de protestos, da justiça do trabalho, etc. etc. O problema não é peregrinar os distribuidores e outras especialidades; o problema é: **o registro é quem promove a verdadeira segurança jurídica**.

4 **Fé pública**. A Lei da Concentração deu um impulso relevante rumo à fé pública registral. O projeto *doing business*, aqui enfrentado pela Presidência da República (Programa Bem Mais Fácil) dá uma marcha à ré promovendo uma "solução" doméstica que representa um retrocesso no fortalecimento do sistema registral.

5 **Publicidade X eficácia**. Vislumbro aqui uma inclinação que parece pender para um fenômeno – **a publicidade registral** – em detrimento de outro aspecto: a **eficácia do registro**. Na medida em que reconvertemos o sistema registral em mero instrumento de publicidade, com efeitos eficaciais degradados, damos espaço para o crescimento da fauna que se aproveita da selva burocrática que cerca os intercâmbios econômicos relativamente aos bens imóveis.

6 **PL 2.417**. Leiam o malfadado PL (que está para ser votado na CCJ) e identifiquem as impressões digitais de seus autores pela simples formulação da seguinte questão: a quem interessa magnificar a burocracia para a realização de uma compra e venda imobiliária?

São Paulo, 29 de junho de 2018 | ed. 3

Nótulas Insones

[Sérgio Jacomino]

Registro por indicação?

O PL 8.987/2017, de autoria do dep. Carlos Bezerra, está pronto para votação na Comissão de Finanças e Tributação da Câmara Federal em caráter terminativo.

O objeto do dito PL é conformar a CCB à imagem da CCI, permitindo a sua emissão sob a forma escritural e equiparar a cédula de crédito eletrônica à cedularmente constituída para fins de cobrança.

Alguns temas se projetam para debates.

Registro especular

Chama a atenção o registro por indicação, cuja referência é o § 1º do art. 13 da Lei 5.474/1968, que trata do protesto de duplicata "por indicação".

A redação proposta para o § 2º do art. 47 é a seguinte: "os registros ou averbações presentes na legislação aplicável concernentes às garantias reais constituídas na Cédula de Crédito Bancário eletrônica, poderão ser realizadas por indicação, desde que o credor apresente declaração de posse da sua única via negociável."

O título registrável, nesse caso, será uma mera indicação do credor, um extrato digital, que poderá ser enviado ao RI por meios eletrônicos.

Essa estruturação não é novidade para os registradores. No âmbito do crédito imobiliário, os instrumentos sujeitos a registro deveriam, desde a década de 60, consignar "exclusivamente as cláusulas, termos ou condições variáveis ou específicas" (art. 61 da Lei 4.380/1964), vale dizer: somente as variáveis acedem ao registro, já que as "cláusulas legais, regulamentares, regimentais ou, ainda, quaisquer normas administrativas ou técnicas e, portanto, comuns a todos os mutuários não figurarão expressamente nas respectivas escrituras" que serão levadas a registro (§ 1º do dito art. 61).

Essa previsão legal motivou o item 113, Cap. XX das NSCGJSP.

Senta que lá vem história

Era uma vez, há muito tempo atrás, o IRIB, sob minha direção, em parceria com a ABECIP, a fim de criar uma solução eletrônica adequada para os desafios daquela época, propôs a criação de uma "central de custódia e registro de Cédulas de Crédito Imobiliário escriturais. Sistema Abecip/Irib – amplificação da eficácia dos títulos de crédito", como se acha no BE do IRIB 1.549 de 21/02/2005. Notem que lá atrás, 2005, propúnhamos muitas ideias que se foram concretizando. Hoje, as exigências e desafios do passado cobram uma fatura muito alta de todos nós.

REFLEXÕES PARA UM PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

Registro de Imóveis – um ramal do estado?

Não sejamos catastrofistas. Apesar de ainda hoje as forças reacionárias do RI atuarem com muito empenho, a realidade (e a verdade) surgem em cada esquina e vão se impor em razão de sua própria força. Não há nada que se possa fazer contra o ONR, apresente-se ele com outro nome, um elemento do mercado, ou atenda pelo epíteto de SINTER.

O cenário que se divisa é deveras preocupante. Com o registro feito por indicação, reduzida a estrutura do título (contrato de hipoteca ou de alienação fiduciária) a meros marcadores de XML, sem a assinatura das partes contratantes, o registro passa a ser um mero ramal comandado remotamente pelos registros exógenos.

Pensem nisso: o crédito imobiliário se constitui extrarregistralmente. O RI recebe uma nótula marginal para mera publicidade dos "gravames" imobiliários.

Ata notarial

O relatório do deputado Lucas Vergílio alude à "materialização" do contrato-título em papel. Para ele, as instituições financeiras "poderão se valer de uma ata notarial, que possui fé pública" para fins de "instruir uma ação de execução"

Notem, aqui, o sutil deslocamento da publicidade registral para outros sistemas que vicejam em outras esferas do direito.

Penso que deveríamos apresentar uma emenda para acolher o título de garantia real, ainda que em formato eletrônico para, com base no art. 194 da LRP, permitir que o próprio Registro de Imóveis possa "materializar" o título para todos os fins de direito – inclusive para aparelhar uma ação executiva.

NÃO PAREMOS POR AQUI!

Sigamos debatendo e discutindo, mas, principalmente, vamos criar sendas para o futuro!

São Paulo, 29 de junho de 2018 | ed. 4

Nótulas Insones

[Sérgio Jacomino]

A VANGUARDA DO ATRASO

Outro dia conversava com um amigo, colega registrador, que me relatava, bastante excitado, que no seu estado o projeto da matrícula digital se completaria em 2020.

Silenciei. A digitalização das matrículas e seu depósito numa central estadual é concebida como avanço?

The Shipwreck, 1805, de William Turner

Pode ser. Há graus variados de modernização nesse imenso mosaico que é o Registro de Imóveis brasileiro. Há ilhas de excelência, mas há unidades que não dispõem de energia elétrica durante grande parte do dia.

Assim vivemos, com um pé no século XXI e outro na idade média.

DIGITALIZAÇÃO DA MATRÍCULA - HIPERSATURAÇÃO TEXTUAL

Não pude deixar de me lembrar de uma exposição feita no longínquo ano de 1997, na cidade de Belo Horizonte, no transcurso do XXIV Encontro do IRIB. Os alicerces de nossa discussão estão todos ali, há mais de 21 anos. Você pode acessar a palestra aqui: https://youtu.be/AyH4ABB3ezI

Na ocasião, apontei o fenômeno da **hipersaturação textual** da matrícula. Observe: numa matrícula usual (estimemos uma de 5 folhas) o que é *variável* e o que é *constante*? Nos rios de texto, o que é válido? O que é estático? O que é dinâmico?

Sabemos que o discurso narrativo não se adequa confortavelmente aos meios eletrônicos. Em outras palavras: temos na matrícula uma carga imensa de informação irrelevante, imprestável para configurar a situação jurídica atualizada do imóvel. E o que é pior: exportamos para o consulente a tarefa de decifrar o cipoal textual e jurídico da matrícula digitalizada.

REGISTRO PÚBLICO MERCANTIL ELETRÔNICO

O SREI TARDA POR NOSSA CULPA, NOSSA MÁXIMA CULPA!

O SREI foi engendrado ao longo de muitos anos. Desde 1996 dedicamo-nos ao assunto. O Projeto CNJ/LSITec, que culminou na modelagem legal do SREI-ONR, nasceu lá atrás. Apontei no Boletim Eletrônico do IRIB n. 1.549/2005 os projetos que iriam se consolidar nos anos vindouros. Mas o percurso não se cumpriu inteiramente. Estamos à margem do caminho.

A LUZ NO FIM DO TÚNEL É SÓ UM TREM NA CONTRA-MÃO!

O **Dr. Antônio Carlos Alves Braga Jr**. na excelente comunicação que nos fez no último dia 25/6 lembrou-nos que os Serviços Notariais e de Registro eram considerados a vanguarda tecnológica da galáxia judiciária, meca de eficiência e racionalidade na prestação dos serviços públicos, deixando os tribunais na retaguarda.

Para se ter uma ideia, a microfilmagem, uma tecnologia considerada muito avançada na época, antes mesmo da Lei 5.433/1968 já era utilizada nos cartórios paulistas. Para quem tiver curiosidade, consulte aqui: o Boletim da ASJESP n. 64, de 1/1/1959, artigo de autoria de José Augusto Medeiros.

Como pudemos sair da dianteira e agora, como que desnorteados, buscamos a senda virtuosa para o século XXI? O que nos parece uma solução racional e inteligente, é simplesmente a vanguarda do atraso.

REGISTRO PÚBLICO DE EMPRESAS MERCANTIS E ATIVIDADES AFINS DIGITAL

A reboque da modernização do sistema registral brasileiro (que, como se sabe, abarca centenas de registros jurídicos de outras especialidades, como o Registro Público Mercantil) vamos colhendo exemplos marcantes.

Um deles é a Consulta pública 6/2018 do DREI (Diretor do Departamento de Registro Empresarial e Integração do Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços).

A minuta de instrução normativa deveria nos servir de exemplo.

Há diferenças substanciais entre o sistema do Registro Público Mercantil e o RI. Volto ao tema.

NÃO PAREMOS POR AQUI!

Sigamos debatendo e discutindo, mas, principalmente, vamos criar sendas para o futuro!

Nótulas Domingueiras

[Sérgio Jacomino]

Escrituras de autoria ou instrumentos *prêt-à-porter*?

Sempre me recordo do corpo pragmático da *Ars Notariae* Rolandina, forjada nos altos fornos da história, e das notáveis escrituras de autoria acompanhadas de uma exuberante esfragística e ornadas pela semiologia singular dos notários medievais.

Como deixar de se lembrar dos autos processuais lusitanos, com sua praxe secular sedimentada em termos, juntadas, vistos, conclusões, cotas e margeamento? Autos de autoria, rios de narrativas.

Mas os autos de autoria cedem passo aos processos digitais.

Tropismo digital

Os contratos de adesão, os registros-formulários, os instrumentos estereotipados, baseados em padrões pré-estabelecidos, começam a se espraiar em todas as direções.

Especialmente agora, com o impulso de novas tecnologias de informação e comunicação, esse processo se acelera e se constroem infovias especialmente conformadas aos veículos digitais.

Não só o que entra no sistema, mas o que sai começa a sofrer uma espécie de tropismo digital.

A essência são apenas dados

Lembremo-nos, para ficarmos somente nos exemplos da área registral imobiliária, do Dec.-Lei 58/1937 (inc. III do art. 1º c.c. § 2º do art. 18º), das instituições e incorporações imobiliárias (§ 3º do art. 67 da Lei 4.591/1964), dos contratos-padrão da Lei 6.766/1979 (inc. VI do art. 18 c.c. art. 27). Em todos esses casos se previu o uso de contratos-padrão, arquivados no RI para posterior exame, conferência e consulta de quaisquer interessados.

No âmbito do crédito imobiliário, os instrumentos sujeitos a registro deveriam, desde a década de 60, consignar "exclusivamente as cláusulas, termos ou condições variáveis ou específicas" (art. 61 da Lei 4.380/1964), vale dizer: somente as variáveis acedem a registro, já que as "cláusulas legais,

Tropismo por *Joshua Davis*

regulamentares, regimentais ou, ainda, quaisquer normas administrativas ou técnicas e, portanto, comuns a todos os mutuários não figurarão expressamente nas respectivas escrituras” que serão levadas a registro (§ 1º do dito art 61).

Ao abolir o reconhecimento de firmas desses instrumentos, deixando a conferência e atribuição de autoria ao agente do crédito imobiliário, tal fato abriu a porta do Registro Imobiliário para a recepção de tais contratos por meios eletrônicos sem qualquer outro requisito de notarização (item 113 do Cap. XX das NSCGJSP).

Registro Mercantil e o mercado imobiliário

O Diretor do Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI, colocou em consulta pública a minuta de regra que disporá sobre a padronização nacional na formulação de exigências, estabelecendo, em listas fechadas, o rol exaustivo de exigências. Trata-se da Consulta Pública 5/2018 – DREI.

Diz a minuta que os Registros Públicos Mercantis “devem ser exercidos, em todo território nacional, de maneira **uniforme, harmônica e interdependente**”.

O que se busca aqui? Harmonia, uniformidade, padrões, diminuição de custos em decorrência de superação de assimetrias. Embora as Juntas Comerciais funcionem de modo independente em cada estado da federação, pareceu-lhes imperioso evitar a ocorrência de assimetrias entre as unidades estaduais no tratamento da mesma matéria. Busca-se a uniformidade e equilíbrio entre os órgãos que compõem o corpo registral mercantil, sua interdependência e organicidade.

Exigências – notas devolutivas

Um dos elementos que têm sido identificados como barreiras para o desenvolvimento do mercado imobiliário é “o excesso de burocracia e o tempo na obtenção da documentação necessária para lançamento, vendas, contratação de financiamento, repasse e entrega dos empreendimentos” imobiliários. A advertência é da CBIC – Câmara Brasileira da Industria da Construção. Eixos críticos, nesse contexto, “são os procedimentos cartorários, que não seguem um padrão, sendo muito específicos em cada localidade, o que dificulta uma atuação nacional”.

É preciso compreender que a liberdade e autonomia do registrador, garantidas pela lei, devem ser exercidas em sua própria ordem e de certo modo prudente e limitado.

O registrador não pode afrontar, escudado tão-somente em sua autonomia e independência jurídica, o padrão que se forma a partir de sucessivas e iterativas decisões administrativas ou entendimentos consagrados no âmbito da própria corporação.

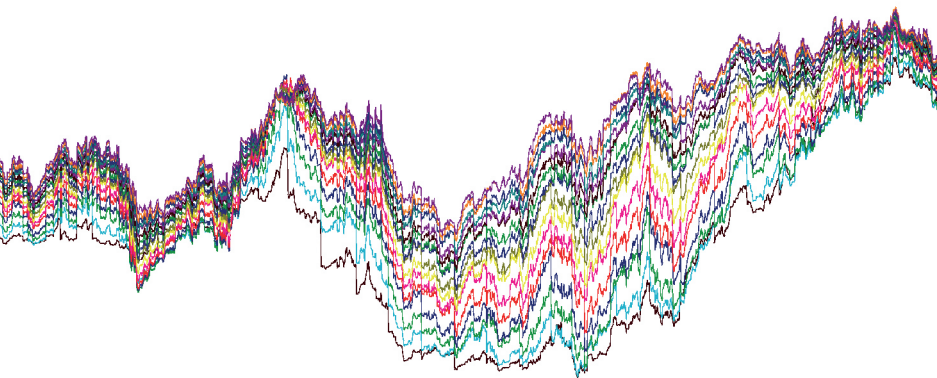
Notas devolutivas genéricas, formuladas sem o rigor necessário, sem a fundamentação

legal e/ou jurídica, inocula no sistema o germe da desuniformidade, gerando custos e perda de tempo, redundando em custos e aborrecimentos.

O cão e sua cauda longa

Vamos lá, o que as notas devolutivas e a cauda do cão têm a ver com o Registro de Imóveis? Tudo. Vejamos.

As notas devolutivas dos cartórios buscam expressão e respostas decalcadas de um jargão ultra-formalista, autorreferente, rebarbativo, não-interdependente, incoeso, verborrágico, redundante. Como a verba tabeliônica e, em regra excessa, o cacoete de linguagem da própria praxe cartorária.

Ao defendermos padrões já superados de articulação da linguagem dos registros, estamos como o pobre cão: correndo atrás da própria cauda.

Take it easy!

Calma! Não sou contra os cartórios. Convido-os a um pequeno exercício: escolham uma matrícula robusta e contem exatamente quantas expressões são meros pivôs para sustentação do discurso narrativo dos registros. Agora, contem quantas *variáveis* e quantas *constantes* há numa peça notarial ou registral. Teremos aí um grau da resistência simbólica à virtualização de dados.

Esse fenômeno ocorre na entrada (*input*), mas também na saída (*output*). Quem não se espanta com as cópias reprográficas de matrículas? Monstro de Horácio. Para quem tem curiosidade, acesse aqui: https://goo.gl/y6dApB.

Digitudo, aqui e agora. Os meios digitais são detergentes

Os meios eletrônicos tornam tudo liso, rápido, aparam as rugosidades e asperezas do discurso narrativo. Os conteúdos livres de coimas simbólicas transitam pelas redes digitais em tempo real, aqui e agora. Isso tem a ver com os padrões de desenvolvimento da sociedade interconectada. É possível a comunicação entre máquinas, com redução de tempo e de custos. A imagem ao lado quer expressar isso: singularidade (delegação pessoal) e harmonia intra-sistemática: uniformidade e interdependência.

Vejam muito bem o fenômeno de transformação dos conteúdos do Registro Mercantil determinada pelas exigências decalcadas de padrões eletrônicos.

Busca-se **ali** *uniformidade e interdependência*. Como conseguiremos esse padrão no Registro de Imóveis?

O ato normativo do DREI visa a atacar a ocorrência de "exigências genéricas formuladas sem rigoroso enquadramento, acolhidas sob categorias imprecisas, *e.g.* 'outras'". Elas "vulneram a impessoalidade, uniformidade e harmonia do Registro Público de Empresas Mercantis e Atividades Afins".

Uma coisa é uma coisa; outra coisa é outra coisa

É evidente que não são comparáveis os padrões de atuação do agente administrativo que cumpre, com limitada discricionariedade, os requisitos impostos pela administração e o registrador imobiliário, que goza de independência jurídica na qualificação registral (art. 28 c.c. art. 3º da Lei 8.935/1994).

Essa distinção, embora fundamental e deva ser levada em consideração em qualquer análise que se pretenda empreender nesta matéria, ainda assim não empana as conclusões a que busco atingir com o apoio do meu paciente leitor.

Quero simplesmente apontar um grande movimento de transformações que ocorrem diante de nós, em áreas conexas de registros públicos, pelo advento de novas tecnologias de informação e comunicação.

"Sei que nada será como está, amanhã ou depois de amanhã"

"Algo acontece agora. Você está preparado?"

– eis o mote de minha campanha. Reitero ano e meio após a mesma pergunta. Renovo o desafio.

Nós estamos vivendo um tempo de grandes transformações. "Nada será como está, amanhã ou depois de amanhã", na linda canção do Milton Nascimento.

Leiam a proposta da Consulta Pública 5/2018 – DREI e tirem suas próprias conclusões.

Nótulas divergentes

[Sérgio Jacomino]

Matrix e a verdade, nada mais do que a verdade.

"Se tomar a pílula azul a história acaba e você acordará na sua cama acreditando no que quiser acreditar. Se tomar a pílula vermelha ficará no País das Maravilhas e eu te mostrarei até onde vai a toca do coelho" (Morpheus).

Você pode crer que todo o sistema registral é o espelho perfeito de sua serventia. Ou acreditar que o Registro de Imóveis brasileiro é um dos melhores do mundo.

Pode convencer-se de que somos modernos e atendemos perfeitamente às necessidades do mercado, da sociedade e do estado. O problema, para você, será sempre o *outro*. Afinal, nunca somos bem compreendidos por ele. Tudo não passará de *colapso* da linguagem. Na fissura, o outro são nós de uma imensa rede de tendências e significados contraditórios.

Mas você pode abrir os olhos. Ver que corremos grandes riscos em meio a uma transformação acelerada em curso na sociedade contemporânea. Nada é o que parece ser. E tudo, afinal, pode ser uma doce ilusão produzida por sua mente. Ou pela Matrix.

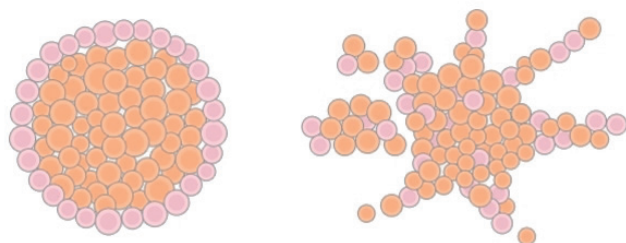
Aqui estamos. Eu os convido para uma angustiosa decisão: você pode continuar apegado a seus princípios, com "aquela velha opinião formada sobre tudo" ou conhecer a realidade que se aninha além dos mitologemas do sistema de segurança jurídica.

Esta é uma experiência sem volta e de resultados incertos. Mas garanto-lhes: vale a pena!

[1] V. Boletim Eletrônico do IRIB n. 2.392, de 17/4/2006. Acesso: http://irib.org.br/boletins/detalhes/1428.

REFLEXÕES PARA UM PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

SREI-ONR: o que é *central* e o que é *periférico* nesta questão?

Nós superamos a etapa da atomização registral, formando um arco que denominei, há mais de uma década, de "molecularização registral"[1]. Assim nasceram as centrais estaduais de serviços eletrônicos compartilhados.

Porém, como espécie de recidiva, a atomização registral ressurge agora como metástase do fenômeno vencido na etapa anterior. As Centrais Estaduais se arrogam o estatuto de verdadeiro Registro Eletrônico, esquecendo-se de que o projeto original previa uma Central Nacional de Registro de Imóveis[2].

Neoplasia registral

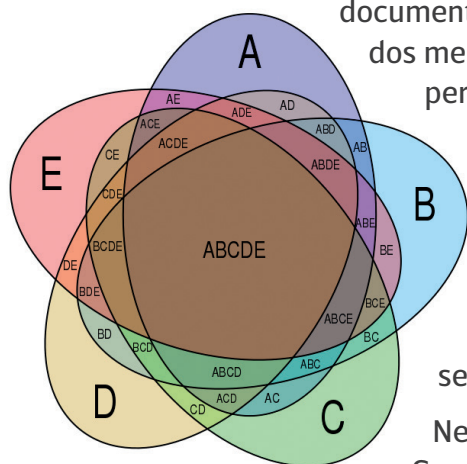
Um organismo é sempre maior do que a soma de seus órgãos. A neoplasia registral é uma espécie de deformação que promove o crescimento, sem controle, das centrais estaduais, tornando cada órgão mais importante do que o próprio organismo, comprometendo-o. Ao final, aniquila-o.

Nós e a rede. A rede somos nós?

Vimos na troca de mensagens no WhatsApp que há os que estão dentro. Há os que estão fora. Há os que aderem com convicção; há os que se calam. Somos todos a favor do ONR, "*claro, sem dúvida alguma*", mas vimos que há também os que "não são de sua própria opinião". Nessa *pusilanimidade interessada* fica latente uma forte tentação: manter-se em equilíbrio com os pés fincados em duas canoas.

Há um só Registro de Imóveis no país: NÓS! Somos muitos, representamos uma fração essencial – órgãos – desse imenso organismo que a lei batizou como SREI-ONR. Não há volta nesse processo. Há alguma reviravolta.

[2]Consultar: SREI - Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário. Parte 1 - Introdução ao Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário, p. 14 e ss. Aqui: https://goo.gl/6GqLTS.

O IRIB é o centro de todas as periferias.

Convido-os à leitura de uma série de documentos produzidos no transcurso dos meses de abril a novembro de 2016, período em que se discutiu a criação de uma "fonte emissora de normas técnicas de interação" das centrais estaduais a cargo do IRIB, "entidade de classe de âmbito nacional dos Registradores de Imóveis", como se grafou na primeira reunião[3].

Nesse período criou-se a Coordenação Nacional das Centrais de Serviços Eletrônicos compartilhados e se lhe deu os fundamentos. Firmou-se um termo de compromisso com o reconhecimento, unânime, por todas as centrais, de que o organismo seria presidido pelo IRIB, "a Casa do Registrador Imobiliário".

Logo após a surpreendente eleição do Instituto (dezembro daquele ano), houve uma dispersão. Agora, os signatários alardeiam, sem qualquer compromisso com a lógica, que "não são de sua própria opinião". É a velha política em ação.

Voltando aos documentos, lendo-os com muita atenção, constatamos que há um sujeito oculto. Trata-se do ONR – Operador Nacional do SREI, elemento discreto e estruturante da tal Coordenação. Embora todos pressentissem a sua presença naquela mesa branca de reuniões, ninguém soube comunicar-lhe, dar-lhe nome e identidade; ninguém pôde compor o arco político que deu ânimo e existência legal ao ONR. Era preciso criar pontes. Essa obra de engenharia política e jurídica se deve a Flauzilino Araújo e outros tantos santos.

É didático o estudo desse conjunto de documentos. Veremos que o ONR sobrepairava as discussões, assombrava como pesadelo das antigas gestões do próprio IRIB. Tratava-se de herança com a qual as sucessivas diretorias jamais souberam lidar.

SINTER – O que não é pode arrogar-se o direito a ser tudo?

Afinal, o que é o SINTER? Será um **Registro Eletrônico**? Não. O Decreto 8.764/2016 visou simplesmente regulamentar o disposto no art. 41 da Lei nº 11.977/2009, que trata do acesso e intercâmbio de dados entre a RFB e o Sistema Registral. Uma coisa é a disponibilização do "acesso às informações constantes de seus [dos cartórios] bancos de dados", outra, muito diferente, é povoar a central da própria RFB com dados veiculados em "documentos nato digitais estruturados que identifiquem a situação jurídica do imóvel, do título ou do documento registrado, na forma estabelecida pelo Manual Operacional". (art. 5º do dito decreto).

[3] O conjunto documental pode ser acessado aqui: https://circuloregistral.com.br/2017/05/26/cgcsec/

Será um **cadastro técnico multifinalitário urbano**? Não. A Receita Federal não deve ter por missão coordenar a gestão territorial de cada município, atribuição conferida pela Constituição Federal aos municípios (inc. VIII do art. 30 da CFB).

Será um **cadastro rural**? Não. A Lei 5.868/1972 não pode ser revogada por simples decreto[4].

O SINTER é "nonada" – como diria Riobaldo no Grande Sertão Veredas – e por isso tem ganas de totalidade e completude. Como o poeta, poderia dizer: "não sou nada. Nunca serei nada. Não posso querer ser nada. À parte isso, tenho em mim todos os sonhos do mundo".

Esquizorregistro

Estamos diante da criação, na prática, de um Registro Eletrônico redundante, esquizofrênico, fincado nas entranhas da administração pública federal e das centrais estaduais. Será uma nova onda de subversão do modelo distribuído e compartilhado (molecularização) do Registro de Imóveis brasileiro? Seremos abalados pela centralização de dados no coração da Administração Pública?

Pergunto-lhes: o que os registradores farão a respeito do SINTER?

O Manual Operacional do SINTER foi aprovado (com o voto divergente do IRIB) e posto em vigor pela Portaria 1.091, de 20/7/2018, depois de ver a proposta de regulamentação ser obstada pelo Corregedor-Nacional, que a retirou de pauta em virtude de questão de ordem suscitada por nós: https://goo.gl/jUjLv7

O que os registradores brasileiros pretendem fazer a respeito? Cumprirão o prazo de 12 meses para constituição do Registro Eletrônico SINTER-Centrais Estaduais?

[4]Há uma passagem memorável no seminário promovido pela UNICAMP. Ouçam atentamente a manifestação do engenheiro do INCRA: https://youtu.be/A8y4BjLgecs?t=1h53m21s

SREI – SISTEMA DE REGISTRO

[ONR – Operador Nacional do Registro de Imóveis eletrônico]

AJUDA-MEMÓRIA

3/7/2018, 9h30m
CEF
Avenida Paulista, 1842.

Reunião realizada na CEF – Caixa Econômica Federal, no dia 3/7/2018, a partir das 9:30, presentes os abaixo indicados para o fim de discutir e aprovar plano de trabalho interinstitucional relacionado ao SREI – Sistema de Registro de Imóveis eletrônico e ONR – Operador do Registro de Imóveis eletrônico[1].

CEF - Caixa Econômica Federal:

ANA PAULA CUNHA (Gerente Nacional do MCMV), **RONAIR TOLEDO** (Coordenador), LISMAR CERQUEIRA (Agende Operador do Fundo). LUCIANA VERSIANI (Gerente Habitacional Metropolitana), **PAULO JOSÉ GALLI**.

IRIB – Instituto De Registro Imobiliário Do Brasil:

SÉRGIO JACOMINO (Presidente do IRIB e 5º Oficial de Registro de Imóveis de SP. **FLAUZILINO ARAÚJO DOS SANTOS** (Diretor de Novas Tecnologias do IRIB e 1º Oficial de Registro de Imóveis de SP).

Pauta:

SREI – Sistema de Registro de Imóveis eletrônico e ONR – Operador Nacional do Registro de Imóveis eletrônico.
Lei 11.977/2009 (art. 37 e ss.) e
Lei 13.465/2017 (art. 76 e ss.).

SÉRGIO JACOMINO iniciou a reunião com uma breve exposição acerca das finalidades do IRIB, discorrendo sobre o projeto do SREI, iniciado sob a coordenação do CNJ, que culminou com a sanção da Lei 13.465/2017. Na sua breve exposição, Sérgio Jacomino indicou o percurso desenvolvido pelo projeto SREI, desde a criação do Fórum de Assuntos Fundiários, criado pela Resolução CNJ 110/2010, de 6/4/2010, até sua concretização na dita lei. Foi indicado os seguintes documentos para aprofundamento do tema:

[1]Esta ajuda-memória é simples anotação livre e compilação de dados feita por Sérgio Jacomino (sergiojacomino@gmail.com). Qualquer correção, anotação, sugestão ou supressão, favor entrar em contato. São Paulo, 3/7/2018, Av. Paulista, 1842, SP, Brasil.

DE IMÓVEIS ELETRÔNICO

1 O SREI – o Projeto Original do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e o ONR. Carta do Presidente do IRIB de 29/5/2017, dirigida aos registradores imobiliários do Brasil. Acesso: http://bit.ly/onr-srei.

2 Folivm. SReI – Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico - GT – CGJSP – USP – ABDRI. Neste site se encontram todos os documentos relativos ao Projeto SREI (especificação do sistema, atas de reuniões, deliberações, artigos, fotos, etc.). Acesso: https://folivm.wordpress.com/.

3 ONR – FAQ – Frequently Asked Questions. https://circuloregistral.com.br/onr-faq/

4 ONR é inconstitucional? Aqui temos a opinião dos mais destacados juristas brasileiros que enfrentaram o tema. Acesso: http://bit.ly/onr-inconst.

5 ONR – one size fits all. Todos os documentos relativos ao ONR: www.circuloregistral.com.br/onr

6 ONR – apoio de organismos multilaterais. Nicolás Nogueroles Peiró, Secretario General de la International Property Registries - Association-Centro Internacional de Derecho Registral (IPRA-CINDER), organización internacional, independiente, sin ánimo de lucro. CERTIFICA que se aprobó la siguiente declaración: https://circuloregistral.files.wordpress.com/2017/01/ipra-cinder.pdf

7 ABECIP – Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança. Petição endereçada ao Corregedor Nacional do CNJ, min. João Otávio Noronha, subscrita pelo Presidente da ABECIP, Gilberto Duarte de Abreu Filho, rogando a implantação do registro imobiliário eletrônico e manifestando seu "irrestrito apoio à criação do ONR que, além de essencial, tem respaldo constitucional". Acesso: http://bit.ly/onr-abecip.

ANA PAULA CUNHA fez uma breve exposição dos problemas enfrentados pela CEF:

1 MCMV (faixa 1) FAR – Fundo de Arrendamento Residencial. Há aproximadamente 1 milhão de contratos firmados, dos quais a metade (500 mil) não foram ainda registrados. Há 300 mil contratos em produção. A estimativa é que se produzam 150 mil contratos a cada ano.

2 Gargalos. Falta de padronização no exame dos contatos. Foi constatada a falta de padronização na atuação e funcionamento dos cartórios. A CEF atua no território nacional e as assimetrias verificadas nos cartórios não permite um planejamento seguro. O acúmulo de contratos em estoque, sem registro, impede a CEF de movimentar a máquina no sentido de produzir moradias para as classes populares atendidas pelo MCMV faixa 1.

3 Emolumentos. Foi agitado o tema dos emolumentos – fator que estaria na base da resistência de alguns cartórios em realizar os registros no tempo necessário.

4 Contratos estereotipados. Foi agitado o tema da necessidade de adoção de um contrato-padrão para operação em escala da CEF nas faixas atendidas pelo MCMV. O Presidente do IRIB lembrou que a estereotipação dos contratos já era prevista desde 1964 no âmbito do antigo BNH. Os instrumentos sujeitos a registro deveriam consignar "exclusivamente as cláusulas, termos ou condições variáveis ou específicas" (art. 61 da Lei 4.380/1964), vale dizer: somente as variáveis acederiam a registro, já que as "cláusulas legais, regulamentares, regimentais ou, ainda, quaisquer normas administrativas ou técnicas e, portanto, comuns a todos os mutuários não figurarão expressamente nas respectivas escrituras" que serão levadas a registro (§ 1º do dito art. 61).

5 Execuções – notificações para constituição em mora em meios eletrônicos. Segundo os representantes da CEF haveria cerca de 500 mil mutuários inadimplentes e que o processo de notificação extrajudicial para constituição em mora deveria conter uma plataforma uniforme e segura para movimentar os cartórios de todo o Brasil.

Flauzilino Araújo dos Santos

1 Pequenos cartórios – sistemas integráveis. Foi dito pelo Diretor de Novas Tecnologias do IRIB que a documentação técnica relativa ao SREI, elaborada pelo Laboratório de Sistemas Integráveis Tecnológico (LSI-tec) a pedido do CNJ previu uma arquitetura de coordenação e interoperabilidade de todos os cartórios brasileiros, independentemente do tamanho e de sua localização. No documento *SREI - Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário - Parte 1 - Introdução ao Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário*, dos engenheiros Volnys Bernal e Adriana Unger, há uma visão panorâmica do sistema. Chamou a atenção para as opões de funcionamento dos sistemas do cartório: (a) sistema totalmente local: "voltada aos cartórios com condições de implantar e manter uma infraestrutura adequada de segurança, energia e comunicação, além de pessoal capacitado para operação diária do sistema"; e (b) "Sistema hospedado em um provedor: voltada aos cartórios que desejam utilizar uma infraestrutura externa, seja por razões de ordem econômica ou por razões de ordem de infraestrutura, por não possuir localmente ao cartório infraestrutura adequada (instalações físicas, equipe, facilidade de comunicação de dados, fornecimento contínuo de energia e segurança) ao suporte das operações" (p. 19-20, acesso aqui). Com essa arquitetura seria possível integrar todos os cartórios num arco integrado e coordenado.

2 A MP 759 e a explosão titular. Segundo o diretor de Regularização Fundiária do Ministério das Cidades, Sílvio Rodrigues, diversos dados, oriundos de fontes distintas, "revelam que entre 40% e 70% da população urbana nas grandes cidades dos países em desenvolvimento, estão vivendo em imóveis informais". Segundo ele, a demanda sistematizada do MC aponta para 3.659.660 imóveis. Como registrar a Regularização Fundiária dessas áreas?

Como dar vazão aos títulos que serão emitidos? Como se poderá registrar a aquisição dos direitos dela decorrentes? Segundo Flauzilino, haverá um enorme gargalo. Sem o apoio de novas tecnologias a operação simplesmente não é exequível[2].

3 Títulos inteligentes. Segundo O diretor do IRIB, existem exemplos já consolidados em que a máquina realiza uma atividade de apoio à qualificação (exame de legalidade) feita pelo registrador, uniformizando os processos, impondo padrões, facilitando o trânsito e o aproveitamento de dados. O exemplo mais eloquente é a *penhora online*, desenvolvida na gestão de Flauzilino na ARISP e adotada no Estado de São Paulo desde 2006.

4 Ofício eletrônico – transações de informações por máquinas. Outro exemplo trazido por Flauzilino é o projeto *Ofício Eletrônico*, idealizado na sua gestão na ARISP. Com o apoio de novas tecnologias é possível suplantar os limites tradicionais de gestão documental com grande folga. O sistema do OE, instituído em 2005, registra na data de hoje a resposta a 792 milhões de requisições, cifra inalcançável se fossem adotados os processos tradicionais de expedição e recepção de ofícios em papel[3].

5 O Registro Eletrônico está na dependência do ONR. Desde 2009 (Lei 11.977/2009, art. 37 e seguintes), transcorridos 9 anos do seu advento, todos os prazos estabelecidos foram desrespeitados. O motivo é bastante simples: embora previsto em Lei, não havia, até o advento da Lei 13.465/2017, qualquer mecanismo para tornar efetivo e operacional o SREI. Uma breve exposição desses motivos pode ser lida aqui: http://www.irib.org.br/institucional/presidente/mensagens/28

Propostas de encaminhamento:

1 Cronograma de trabalho. Estabelecer, de comum acordo, cronograma de trabalho para viabilizar a infraestrutura necessária para atendimento das demandas da CEF. O ponto basal das iniciativas é a viabilização de um modelo de sistema registral eletrônico que atenda a **padrões institucionais**, em atenção aos interesses públicos. Segundo os registradores, somente com iniciativas fiscalizadas pelo poder público, no bojo de um sistema que respeite a delegação da atividade ao registrador por concurso público e fiscalização pelo Judiciário. O ONR é uma entidade criada por lei que vincula todos os registradores brasileiros.

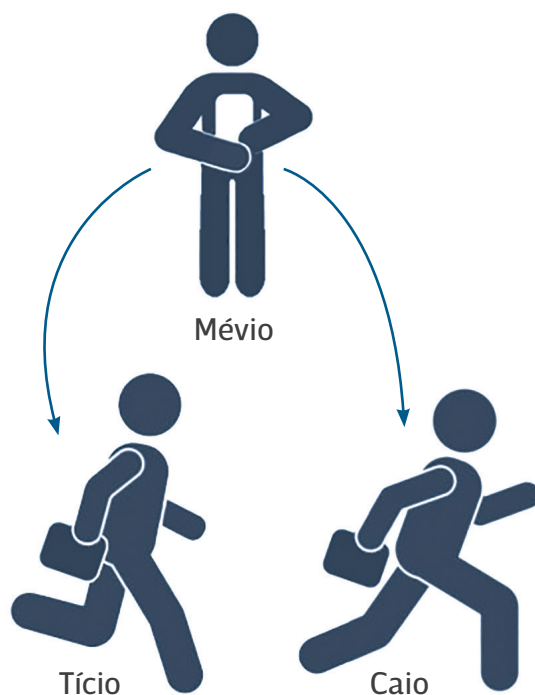
2 Documento básico. Ficou deliberado a confecção de um documento-guia básica para tomada de decisões e orientação das ações futuras.

3 Agenda: 19/7/2018. Ficou agendada uma nova reunião em SP (Av. Paulista, 1842) para realização de workshop para explorar as várias questões envolvidas com o SREI-ONR.

[2] Para os dados veiculados pelo Ministério das Cidades, consultar: Regularização Fundiária Urbana - MP 759/2016 - Ministério das Cidades - Secretaria Nacional de Programas Urbanos Departamento de Assuntos Fundiários Urbanos. Sílvio Figueiredo. Acesso: http://www2.camara.leg.br/atividade-legislativa/comissoes/comissoes-permanentes/cdu/audiencias-publicas/audiencias-publicas-2017/35-audiencia-publica-1/min-cidades/view

[3] O acesso é ininterrupto. Para verificar a estatísticas dinamicamente: https://www.oficioeletronico.com.br/ContadorPesquisas/contador.html

ALÉM DOS PRINCÍPIOS
[Institutos de direito registral revisitados]

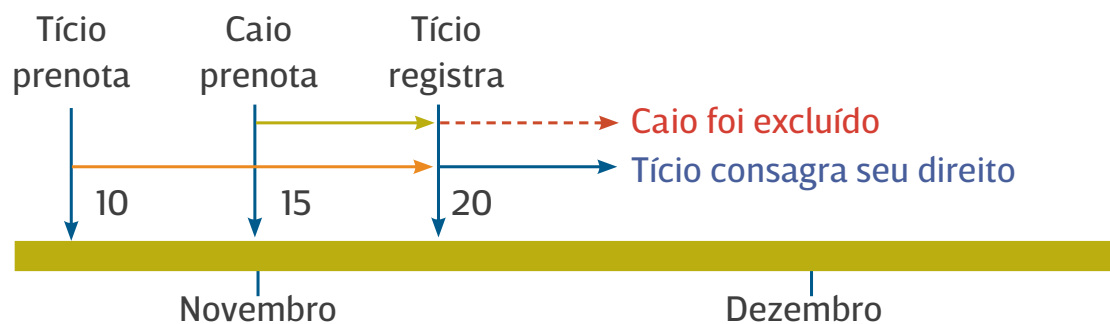
PRIORIDADE REGISTRAL

a) Histórico

1. Mévio aliena o imóvel a Caio em 10/3
2. Mévio aliena o mesmo imóvel a Tício em 10/5
3. Tício prenota o seu título em 10/3
4. Caio prenota o seu título em 15

b) Dinâmica Registral

1. Tício:dá-se início a qualificação do seu título
2. Caio: suspende-se a qualificação.
3. Tício: apto a registro. Consuma-se o registro.
4. Caio: Fica imediatamente excluído

c) Consequências

1. Tício consagra o seu direito de propriedade
2. Caio fica excluído e buscará indenização.

Prioridade registral: o que é? O que não é? O que pode vir a ser. Neste tópico, deverão ser exploradas ideias gerais sobre a origem da prioridade, sua distinção em relação a outras figuras de direito como: preferência, privilégio, preclusão, prescrição, etc. e o impacto das novas tecnologias no vetusto instituto da prioridade. Distinção entre prioridade, preferência, protocolização, precedência e prenotação. (Sérgio Jacomino)

Prior tempore, potior iure – primeiro no tempo, melhor no direito.

A UTC REGISTRAL E A BLOCKCHAIN

Temporalidade e espacialidade e as novas tecnologias digitais.

O carimbo do tempo, georreferenciamento. A UTC registral. O protocolo natodigital. Segurança da fixação do tempo real na prática do ato registral e a blockchain. (Ivan Jacopetti do Lago).

Prioridade, ordens judiciais e direitos individuais – a tutela de terceiros em face da eficácia extraprocessual. (Araken de Assis). O que são “terceiros” na relação jurídico-processual? Clandestinismo jurídico e publicidade. A segurança jurídica vista da perspectiva processual-constitucional.

Eficácia da prenotação e sua projeção no tempo. Efeitos da indeterminação da prenotação – hipóteses legais. A retroeficácia do registro (art. 1.246 do CC) e seus efeitos jurídicos na colidência de direitos. Bloqueio, cancelamento, indeterminação. (Daniel Lago Rodrigues).

A MATRÍCULA

Epifenômeno registral. O que se matricula? O que se registra? (Rafael Gruber).

Cadastro e matrícula – uma coisa é uma coisa, outra coisa é outra coisa (Fernando P. Méndez González).

Semiologia registral – Estrutura e narrativa. As novas tecnologias transformam os meios e os conteúdos (Tércio Sampaio Ferraz).

A matrícula eletrônica (SREI) e o princípio da cortina (curtain principle) e o princípio do espelho (mirror principle). Matriz multidimensional. A continuidade e a andaimaria registral (Sérgio Jacomino).

NÓS E AS REDES REGISTRAIS

A Rede somos Nós?

O modelo registral brasileiro. Uma trajetória que é decorrente das novas plataformas e meios digitais. Excurso histórico. É o sistema registral brasileiro um modelo descentralizado de registração? As novas tecnologias tendem a reconformar o Registro de Imóveis brasileiro? Como manter o SREI descentralizado permitindo o acesso universalizado? Adriana Unger.

Publicidade registral X proteção à privacidade. São conceitos antagônicos os previstos na Constituição Federal — publicidade (art. 37) e privacidade (inc. X do art. 5º)? Podem ser conciliados o direito consagrado no art. 17 da LRP e o direito à privacidade previsto nos artigos 10 e seguintes da Lei 12.965/2014 (marco legal da internet)? des. Luís Paulo Aliende Ribeiro.

A pirâmide registral: da atomização à molecularização dos registros. Sérgio Jacomino.

SREI-ONR - passado, presente e futuro. Flauzilino A. dos Santos.

Bancos de dados descentralizados X centralizados. Intercâmbio de dados feitos por máquinas. Arquiteturas - P2P, *Distributed Ledger* (DLT), *Blockchain.* [a confirmar]

Modelos de sistemas registrais. Registro de Documentos X Registro de Direitos – sistemas de proteção do terceiro. Diversos modelos conceituais de registro em disputa: UNCITRAL (The registry system), SINTER (Receita Federal), SREI-ONR (Irib). Fernando P. Méndez González.

NÓS E AS REDES REGISTRAIS

Diálogos com Fernando Méndez

FALAMOS PARA NÓS MESMOS

Nas visitas que fizemos a alguns players do mercado imobiliário brasileiro (crédito imobiliário, construtoras, incorporadoras, agentes de governo, etc.), descobrimos que nenhum interlocutor externo tinha a mínima ideia das distinções entre registro de direitos X registro de títulos. Nem entre Registros X cadastros. A definição desses modelos teóricos já se tornou uma espécie de "senso comum teórico" em nosso meio, graças ao CADRI. Entretanto, não se consegue facilmente apresentar essas distinções aos nossos interlocutores externos. O que fazer?

MÚSICA E RUÍDO

A minha ideia, então, foi buscar apoio em amigos para fazer uma publicação de bolso (*pocket book, paperback, softback, softcover*) para fácil distribuição e assimilação. Pensava num livrinho que expressasse o estado da arte da matéria, produzindo uma síntese clara, objetiva, abrangente, porém sintética, precisa. A minha referência foi a coleção francesa Que sais-je? ou no Brasil a coleção "Primeiros Passos", que fez muito sucesso entre nós nos anos 80.

Todavia, a realização de uma pequena obra, com essas características, pressupõe o completo domínio da matéria. Desde o início, pensei inaugurar a série editorial com

um escrito seu. O amigo domina o assunto e enfrenta essas distinções com segurança e apuro técnico.

Tenho em mãos um texto de nossa amiga comum Mónica Jardim, artigo excelente, bem fundamentado, preciso, mas inteiramente "jurídico", isto é, vazado em termos técnicos precisos, mas impenetrável para as mentes de outros profissionais, especialmente de economistas.

Há alguns tópicos que precisam ser enfrentados com esse objetivo em mente:

1. Cadastros Multifinalitários e Registros de Imóveis - o que são, a que servem, como se organizam.
2. Registro de Direitos X Registro de Títulos. Como garantir a eficiência e a segurança jurídica no mercado imobiliário?
3. Publicidade registral X eficácia do registro. O papel dos modernos sistemas registrais.
4. Sistema registrais contemporâneos - uma solução jurídica para problemas econômicos.
5. Deus *ex machina* e qualificação registral nos tempos da computação cognitiva.

MAR DE PROCELA

Os temas que pareciam remansosos experimenta agora uma tempestade de mar proceloso. As novas tecnologias reduzem e mitigam a complexidade jurídica dos títulos (e de registros), e de suas peças de autoria, subvertendo a sintaxe registral e notarial pela instauração de um novo código, conformando-os a *standards* complexos baseados em *smart contracts* e estruturados em linguagem de máquina. Já se alude a "*registros encasillados*", "*registrar as servisse*" e há mesmo quem sustente que caminhamos para uma superação das clássicas atribuições do estado contemporâneo com a imposição, pelo mercado, de novas regras "jurídicas" aos contratantes, oriundas de microssistemas informacionais (v. a crítica aqui: Code Is Law On Liberty in Cyberspace, LAWRENCE LESSIG)[1]

Nesse cenário, os notários seriam uma espécie de posto avançado, cidadela do Estado posta no coração da selvagem produção de fenômenos que exsurgem das necessidades da sociedade. Esses núcleos geram epifenômenos registrais e converte-se, o Registro, numa espécie de *hub* a "pivotear" transações de *inputs* e *outputs* eletrônicos.

[1]aqui: https://harvardmagazine.com/2000/01/code-is-law-html

A Grande Onda de Kanagawa de *Katsushika Hokusai*

Na figuração de alguns modelos, o registro se dinamiza em meios eletrônicos e passa a acolher coleções de ativos (plexos de direitos reais, de direitos pessoais com eficácia real, obrigacionais, etc.) com os ressaibos dos modelos teóricos (e semiologia) do século XIX (eficácia perante terceiros, publicidade etc.) No caso brasileiro, v. o art. 1º da Lei 13.476/2017). Ou expressões como "*third-party effectiveness of a security right*" nos documentos da UNCITRAL. O objetivo é claramente desvencilhar-se das narrativas estruturantes dos registros decimonômicos, baseados em códigos semânticos abertos, descritivos, substituindo-as por XML, tudo com o fim de criar segurança jurídica "*in their assets in an uncomplicated and efficient manner*, como se diz nos documentos da mesma UNICTRAL[2].

[2]V. UNCITRAL. Guide on the Implementation of a Security Rights Registry. http://www.uncitral.org/pdf/english/texts/security/Security-Rights-Registry-Guide-e.pdf

INTEROPERABILIDADE

Carta de Fernando P. Méndez González

Permiteme que comience felicitándote, una vez más, por esa actitud en permanente estado de pesquisa intelectual que te caracteriza y que proyectas constantemente en tu actividad como registrador.

Es dificil contestar a cada una de las cuestiones que planteas en tu escrito, por lo que haré una breve reflexión general.

Yo creo que hay una cuestión clave que es la interoperabilidad, la cual debería facilitar la especialización, el funcionamiento de las estructuras en red y debería trabajar contra la centralización. No obstante, debemos ser muy conscientes de que las posibilidades que ofrecen las tecnologías no operan en el vació sino que son instrumentos de poder que permiten alterar al *status quo* no necesariamente en un sentido positivo, al menos en el corto plazo. El poder político tenderá a usar la **interoperabilidad** para centralizar porque eso le da más poder.

Blockchain, por ejemplo, fruto de las *metalizadas libertarias*, contrarias a toda forma de poder, es una tecnología que puede acabar dando al estado más poder del que nunca soñó tener. Hoy, por ejemplo, algunos economistas están pensando en suprimir el privilegio de los bancos de abrir cuentas en los bancos centrales. Sostienen que los individuos deberían poder hacerlo y que, dado que el dinero, en realidad, ya no tiene existencia física -- no la tiene el 97% del dinero existente --, sino que son meras operaciones contables en formato electrónico, todo el comercio se reduciría a realizar operaciones contables directamente por los bancos centrales. Si se llega a esa situación, el mundo no habría conocido dictadura semejante.

Los primeros bancos centrales surgieron como creación de los propios bancos para evitar los abusus de los gobernantes, cuyo principal negocio era -- y sigue siendo -- la depreciación de la moneda. Quienes proponen esas medidas porque son posibles tecnológicamente, ignoran cuáles son los intereses en juego y cuáles los riesgos que deben ser eliminados, en lugar de fortalecidos.

Hay, por ello, autores, -- Hawkings --, por ejemplo - que sostienen que nuestra civilización acabará siendo devorada por su propia tecnología. Hasta T. Musk, el inventor del Tesla se está rebelando contra los peligros de la inteligencia artificial.

VAYAMOS A LA INTEROPERABILIDAD REGISTRAL

Blockchain aspira a crear un registro planetario, en el genoma de toda la información referente a la corteza terrestre, y también al subsuelo y al vuelo.

E INTERCONECTIVIDADE

No lo veremos. Por el momento, pese a la propaganda existente, tanto política como comercial, ni un solo estado ha implementado ningún registro inmobiliario -- ni mobiliario -- basado en la tecnología blockchain. Me temo que
no es posible, especialmente si hablamos de registros de derechos y no solo de ellos. Llevo tiempo estudiando este asunto.

La interoperabilidad tiene dos vertientes: *electrónica y jurídica*. La *electrónica* es accesible, pero, hoy por hoy, no hay un solo estado que tenga interconectados todos sus registros y/o archivos, aunque poco a poco se irá consiguiendo. Ello será muy útil. Permitirá utilizar datos que se necesitan sin necesidad de molestar al ciudadano -- consulto directamente el Registro Mercantil, para saber si quien comparece en la escritura es el apoderado, o el R. Civil para saber si las capitulaciones matrimoniales están inscritas, etc.

La interoperabilidad *jurídica* es más compleja. Es posible dentro de un mismo estado, si tiene un mismo sistema jurídico, pues todos los operadores manejarán los mismos conceptos. Sin embargo, no es fácil porque no todas las instituciones tienen los mismos intereses prevalentes: catastro y registro, no los tienen, por ejemplo. Por ello, finca catastral y registral no son el mismo concepto, etc.

La interoperabilidad *jurídica* entre diferentes estados es harto compleja, por no decir imposible porque el Derecho de cada Estado refleja el espíritu de la nación que lo sustenta, sus tradiciones jurídicas, las relaciones de poder existentes, etc. No es lo mismo una hipoteca que una "mortgage" o que una "potomac mortgage", ni el usufructo es lo mismo en España que en Alemania, ni tampoco el retracto lo mismo en España que en Holanda e, incluso, dentro de España, entre sus diferentes regiones, etc, etc.

Por ello, las directivas y reglamentos europeos o la ley de cooperación jurídica internacional establecen procedimientos de "adaptación" de los derechos reales, o de rechazo, cuando no es admisible en el país en el que se pretende constituir, bien porque sigue un sistema de numeros *apertus* o es contrario al orden público económico.

El Land Registry Interconnection Project, es un proyecto del que no forman parte ni el Reino Unido, ni Francia ni Alemania ni Italia ni Polonia. España, mientras yo fui Vocal de Relaciones Internacionales, está a la espera. Buscaré y te enviaré el documento conjunto franco-alemán explicando las razones por las que se oponen manos países.

La Comisión impulsa, sin embargo, el proyecto. ¿Por qué?.

Un abrazo,

Fernando P. Méndez González